

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

1 Организация и дейност

И АР ДЖИ Капитал - 1 АДСИЦ ("Дружеството" или "И АР ДЖИ") е регистрирано на 18 Август 2004г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира паричните средства набрани чрез ценни книжа в недвижими имоти. Дружеството е създадено от Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ"), който по настоящем е собственик на 37% от капитала. Съгласно Устава на Дружеството, И АР ДЖИ има определен срок на съществуване до 31 Декември 2011г.

Дейността на И АР ДЖИ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД. Български-Американски Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ") е обслужващо дружество за И АР ДЖИ, а Сердика Кепитъл Адвайзърс с място на стопанска дейност в Република България („СКА“) е дружеството, което управлява активите му.

На 22 Декември 2004г. Дружеството получи лиценз си да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

Адресът на управление на Дружеството е ул. Шипка № 3, София, България.

2 Основни елементи на счетоводната политика

Представяне на финансовите отчети

Тези финансови отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане („МСФО“) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО“), одобрени от Комисията на Европейския съюз и приложими в Република България.

Дружеството прилага всички нови и преработени МСФО, издадени от Борда за Международни счетоводни стандарти („БМСС“) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от КРМСФО, одобрени от Комисията на Европейския съюз и валидни за 2007г. Българският Закон за Счетоводството („ЗС“), валиден за 2007г., изисква прилагането на МСФО, приети от Комисията на Европейския Съюз. След промените на Закона, в сила от 1 Януари 2007г., условието за задължително публикуване на официалния превод на приетите от Министерския съвет МСФО отпада, с което се дава възможност за директно прилагане на актуалната версия на МСФО. МСФО, приети от Комисията на Европейския Съюз, не се различават от МСФО, издадени от БМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 Декември 2007г., с изключение на някои изисквания относно хеджирането в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: Признание и оценяване“, които не са одобрени от Комисията. Ръководството на Дружеството счита, че ако изискванията за хеджиране бяха одобрени от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

Финансовите отчети за 2006г., издадени на 23 Февруари 2007г. са изготвени на база МСФО, издание 2005г., одобрени от Комисията на Европейския съюз, в съответствие с изискванията на Българското националното счетоводно законодателство, приложимо за 2006г. Годината, приключваща на 31 Декември 2007г. е първата година, в която Дружеството прилага актуалната версия на МСФО като база за изготвяне на финансовите отчети с общо предназначение.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Преминването към актуалната версия на МСФО не е довело до съществени различия при изготвяне на финансовите отчети на Дружеството.

База за изготвяне на финансовите отчети

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

В баланса активите и пасивите са представени в намаляващ ред на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Тези финансови отчети са изготвени за общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината приключваща на 31 Декември 2007г.

През 2007г. Дружеството прилага МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“, в сила за финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2007г., както и последвалите изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ – оповестявания за капитала. МСФО 7 замества МСС 30 и изискванията за оповестяване на МСС 32. Ефектът от прилагането е свързан с разширяване на оповестяванията дадени в тези финансови отчети във връзка с представянето на финансовите инструменти на Дружеството и управлението на капитала.

Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев („лева“). Финансовите отчети са представени в лева.

Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсовите разлики възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за доходите.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на финансовите отчети, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, разплащателни сметки и депозити с оригинален падеж до три месеца.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се притежават с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг. След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се отчитат съгласно модела на себестойността - себестойност минус натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива определени от ръководството. ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на И АР ДЖИ да бъдат оценявани в края на всяка година. Амортизацията се начислява на

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

база на линейния метод по установени норми, отразяващи очаквания срок на ползване на актива. Годишната амортизационна норма за сградите е 4%.

Признаване на приходи от наем

Наемите получени от оперативен лизинг се признават като приходи от наем към момента, когато станат дължими, съгласно договорите за лизинг.

Признаване на приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за доходите по метода на ефективния лихвен процент. Основен източник на приходи от лихви са лихвите по банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по банкови заеми и задължения.

Деривативи

Деривативните финансови инструменти, включително суап споразуменията първоначално се признават по себестойност (включително разходите по извършване на сделката) и в последствие се оценяват по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки или модели на дисконтирани парични потоци. Деривативи, определени като ефективно хеджиращи паричните потоци се отразяват като активи когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна. Промените в тяхната справедлива стойност се признават в Собствения капитал.

Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

3 Приходи от наем

Дружеството притежава 2 имота в София намиращи се на бул. Цариградско шосе № 323 и на бул. Г. М. Димитров № 1. Първият имот е отдаден на лизинг на Практикер ЕООД за срок от 10 години с договор за оперативен лизинг, който включва опция за удължаване с 2 години. Опцията е упражнена през Юли 2007г., удължавайки договора до 2016г. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран от Praktiker Bau- und Heimwerkemarkte AG, дружество-майка за Практикер ЕООД. Договорът за лизинг включва 3 допълнителни 6-годишни опции. Вторият имот е отдаден на лизинг на Орифлейм България ЕООД за срок от 7 години с договор за оперативен лизинг. Договорът за лизинг не може да бъде прекратен и е гарантиран от Oriflame Cosmetics S.A., дружество-майка за Орифлейм България ЕООД. Договорът за лизинг включва опция да бъде удължен с още 3 години.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

4 Оперативни разходи

	2007	2006
Професионални услуги	407	421
Общи и административни разходи	8	12
Общо	<u>415</u>	<u>433</u>

5 Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 Декември 2007г. и 2006г. парични средства и парични еквиваленти, съответно в размер на 362 лева и 352 лева са заложени по договорите за заем (Пояснение 7).

6 Инвестиционни имоти

	<u>Земя</u>	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>			
31 Декември 2006г.	797	11,293	12,090
31 Декември 2007г.	<u>797</u>	<u>11,293</u>	<u>12,090</u>
<i>Натрупана амортизация</i>			
31 Декември 2006г.	-	1,008	1,008
Разходи за амортизация през 2007г.	-	452	452
31 Декември 2007г.	<u>-</u>	<u>1,460</u>	<u>1,460</u>
<i>Балансова стойност</i>			
31 Декември 2007г.	<u>797</u>	<u>9,833</u>	<u>10,630</u>
31 Декември 2006г.	<u>797</u>	<u>10,285</u>	<u>11,082</u>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на база на резултата от изискваната годишна оценка към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 19,259 лева и 18,975 лева.

Инвестиционните имоти са заложени в полза на УниКредит Булбанк по договорите за заем (Пояснение 7).

7 Банкови заеми

Таблицата по-долу представя банковите заеми на база на срока от датата на баланса до падежа по договорите:

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Общо</u>
УниКредит Булбанк – Заем № 1	339	339	339	4,365	5,382
УниКредит Булбанк – Заем № 2	117	117	117	647	998
Общо	<u>456</u>	<u>456</u>	<u>456</u>	<u>5,012</u>	<u>6,380</u>

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Заеми от УниКредит Булбанк

Заем № 1

На 12 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 4.15%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 3% на 29 Март 2005г. и намален на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 3.3 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София, бул. Цариградско шосе № 323. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки до размера на неизплатената част от главницата по заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 2.75 милиона евро (5,382 лева) и 2.93 милиона евро (5,721 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

Заем № 2

На 25 Октомври 2004г. (впоследствие изменен и допълнен) Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха договор за заем с плаваща лихва (3 месечен EURIBOR + 4.15%, намалена на 3 месечен EURIBOR + 3% на 29 Март 2005г. и намален на 3 месечен EURIBOR + 2% на 31 Август 2006г.), съгласно който Дружеството може да усвои до 0.9 милиона евро за финансиране покупката на инвестиционен имот, намиращ се в гр. София, бул. Г. М. Димитров № 1. Плащания по главницата са дължими месечно до 20 Октомври 2011г., съгласно погасителен план. Дружеството е заложило имота и свързания с него приход от наем, както и салдата по определени банкови сметки до размера на неизплатената част от главницата по заема. Неизплатената част от главницата към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 0.51 милиона евро (998 лева) и 0.57 милиона евро (1,115 лева). Справедливата стойност на заема се доближава до неговата балансова стойност.

На 17 Ноември 2004г. Дружеството и УниКредит Булбанк сключиха споразумение за лихвен суап с номинална сума 4.2 милиона евро и погасителен план, съответстващ на погасителните планове на двата заема от УниКредит Булбанк с цел фиксиране на лихвения процент по двата заема. Съгласно това споразумение Дружеството заплаща на УниКредит Булбанк лихва 3.6% върху номиналната сума за срока на споразумението и УниКредит Булбанк заплаща на И АР ДЖИ лихва на база на съответния 1 месечен EURIBOR. Падежът на суап споразумението е 20 Октомври 2011г. Остатъкът по номиналната сума към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е 3.46 милиона евро (6,771 лева) и 3.70 милиона евро (7,227 лева). Промяна в справедливата стойност на дериватива към 31 Декември 2007г. и 2006г. от 0.03 милиона евро (66 лева) и 0.12 милиона евро (230 лева), съответно е призната в Собствения капитал. Приходът от и разходът за лихви се признават в отчета за доходите за периода, в който възникват.

8 Други задължения

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Дължимо вознаграждение за управление на активи	213	179
Други	19	20
Общо	<u>232</u>	<u>199</u>

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

9 Основен капитал

Капиталът на Дружеството е 3,000 лева, разпределен в 3,000,000 обикновени акции с номинал 1 лев, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ, като акционер със значително малцинствено участие, притежава 37% от акциите. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в Източна Европа от 1989г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

Останалите акции са собственост на други дружества и на физически лица.

10 Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за годината, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Дружеството няма акции с намалена стойност и следователно доходите на акция – основни и с намалена стойност са равни. на Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2007г. и 2006г. е 3,000,000.

11 Дивидент на акция

Към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно е начислен дивидент в размер на 640 лева (0.21 лева на акция) и 538 лева (0.18 лева на акция). Дивидентът за 2006г. е увеличен на 598 лева (0.20 лева на акция) на Общото Събрание през 2007г., като разликата е отчетена в 2007г.

12 Сделки със свързани лица

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения или ако е под съвместен контрол. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Задълженията и вземанията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи, към 31 Декември 2007г. и 2006г., съответно са както следва:

Свързани лица	2007	2006
Задължение за такса управление на активи към СКА (Пояснение 8)	213	179
Депозити при БАКБ	806	2
Вземане за лихви - БАКБ	7	-
Такса за управление на активи - СКА	296	268
Приходи от лихви - БАКБ	11	-
Такса за обслужващо дружество - БАПМ	58	57

13 Фактори за финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включително валутен и ценови риск).

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми на датата на падежа. И АР ДЖИ ограничава кредитния риск чрез сключване на договори за наем с клиенти с добра кредитна история и чрез изискване и осигуряване на гаранции за точно и навременно изпълнение по договорите за наем от дружеството-майка на наемателя.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата за годината и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск чрез сключване на лихвени суап споразумения (Пояснение 7). Това намалява значително лихвения риск като цяло.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства за да изпълнени задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск за Дружеството е свързан със зависимостта от събиране на постъпленията от наеми с цел обслужване на задълженията си по банковите заеми. Във всеки един момент Дружеството поддържа положителен баланс между входящите парични потоци от наемите и изходящите парични потоци по банковите заеми.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството е изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци. Вземанията за наеми, получените банкови заеми, както и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лева. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

И АР ДЖИ Капитал – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна на цените на недвижимите имоти и наемите им. Политика на Дружеството е да намалява ценовия риск чрез инвестиране само в имоти с високо качество и отдаването им под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Този риск се намалява още и от непрекъснатия икономически растеж на България, който се очаква да продължи и след присъединяването на страната към Европейския съюз през 2007г.